

## CIUDAD MURO

### Urbanizaciones cerradas vs. desarrollo urbano sustentable en el corredor sur de la región metropolitana de Buenos Aires

**Mtr. Arq. Giusti, Mariana**

Becaria Doctoral Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Doctoranda Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad de Buenos Aires. Facultad de Geografía e Historia. Universidad de Sevilla  
Directores de tesis: Dra. Arq. Sonia Vidal Koppmann y Dra. María José Prados Velasco  
Mail: [giusti\\_mariana@hotmail.com](mailto:giusti_mariana@hotmail.com)

#### RESUMEN

Existe una profunda contradicción y un preocupante atraso o anacronismo entre la discusión global en “desarrollo y urbanismo sustentable” y los modelos de urbanización promovidos por el sector privado en Argentina. Mientras en el ámbito académico y de la gestión de otros conglomerados urbanos se plantea la necesidad de revertir estos modelos, la creación de urbanizaciones cerradas en el territorio nacional aumenta, no solo en ámbitos metropolitanos sino también en rurales y semi-rurales. En ámbitos metropolitanos, vinculadas por autopistas a grandes centros urbanos, generan importantes problemas de fragmentación espacial y fomentan la segregación social. Involucrando, además, espacios de valor paisajístico y ambiental, comprometiendo las posibilidades de planificación de una estructura territorial racional, sustentable, ecológica, y a largo plazo. Este trabajo describe el desarrollo de estos modelos en el corredor sur del conurbano bonaerense, haciendo hincapié en la relación de estos con áreas de valor paisajístico y ambiental.

**Palabras clave:** dispersión urbana, urbanizaciones cerradas, área metropolitana, planificación urbana

#### ABSTRACT

There is a deep contradiction and a worrying delay or anachronism between global discussion on "sustainable and urban development" and development models promoted by the private sector in Argentina. While in the academic and other cities' urban management areas the need of reversion of these models is discussed, the creation of gated communities in the country increases, not only in metropolitan areas but also in rural and semi-rural areas. In metropolitan areas, its location, asociated by highways to main urban centers, creates significant spatial fragmentation issues and encourages social segregation. Areas with landscape and environmental value are also involved, hindering the chances of planning a long term territorial structure, rational, sustainable and ecological. This article describes the development of these models along the south corridor of Buenos Aires's suburban area, emphasizing the relationship between the development of these models and areas with landscape and environmental value.

**Keywords:** urban sprawl, gated communities, metropolitan areas, urban planning

## 1 PLANTEO DEL PROBLEMA Y ANTECEDENTES

El presente trabajo analiza la problemática de la proliferación de Urbanizaciones Cerradas (UC) en los partidos de la zona sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), en torno al corredor formado por la Autopista Bs.As.- La Plata y la Autovía N°2 y la problemática de la presión sobre espacios de valor paisajístico y ambiental.

Existe abundante producción científica a nivel nacional e internacional sobre UC en ámbitos metropolitanos, lo que pone en evidencia la relevancia y tratamiento de la problemática a nivel global. En América: Blakely y Snyder (1999), Mc Kenzie (1994), Caldeira (2000), Cabrales Barajas (2004), Janoscka (2002), Roitman (2003), Svampa (2001), Vidal Koppmann (2008), entre otros; en Asia y África: Glasze y Alkhayyal (2002) y Landman (2003), Pu M. (2003), Wu F. y Weber K. (2004); en Europa, casos españoles: Canosa Zamora (2002) o del Reino Unido: Gooblar (2002).

En cuanto a actividades científicas, cabe destacar, el Coloquio Internacional "*Latinoamérica: países abiertos ciudades cerradas*" organizado por la Universidad de Guadalajara en colaboración con la UNESCO en 2002 y el "*Seminario Internacional sobre Globalización y territorio*" realizado en Río de Janeiro en 2005.

La bibliografía aborda principalmente las problemáticas socio-territoriales de dicho modelo, existiendo pocos trabajos que planteen además la problemática de la presión sobre espacios de valor paisajístico y ambiental, la alteración del paisaje como bien patrimonial, o del valor del espacio libre en la planificación, en un contexto de discusión sobre la necesidad de llevar a cabo modelos urbanísticos "sustentables", "ecológicos", etc.

## 2 OBJETIVOS

- Identificar y analizar los procesos de privatización urbana y del espacio público en la zona sur del área metropolitana de la Ciudad de Buenos Aires, Argentina (partidos atravesados por la Autopista Bs. As.- La Plata y la Autovía N°2).
- Identificar y analizar el vínculo entre el desarrollo de UC y áreas naturales protegidas o de alto valor paisajístico y ambiental, su impacto sobre el desarrollo territorial y sobre las posibilidades de planificación.

## 3 METODOLOGIA

Además de los mencionados antecedentes bibliográficos sobre el tema, se recopilaron publicaciones especializadas y artículos en medios periodísticos.

El análisis se apoya en técnicas de reconocimiento y análisis territorial, dirigidas a la identificación, interpretación y seguimiento del espacio construido bajo el modelo de UC, las tipologías de implantación y la existencia de espacios protegidos asociados. Para ello se han utilizado ortofotos e imágenes satelitales, cartografía (histórica y de planeamiento), datos censales (INDEC) y datos cuantitativos y cualitativos (Centro de Información Metropolitana) y el AABA (Atlas Ambiental de Buenos Aires). También se elaboraron bases propias a partir de la recopilación de datos en diarios, revistas, publicaciones y anuncios de promotores inmobiliarios.

## 4 HIPOTESIS

Existen fuertes contradicciones entre las discusiones globales en "desarrollo y urbanismo sustentable", "ecología urbana" y los modelos promovidos en Argentina en materia de urbanización por el sector privado y avalados por el sector público desde inicios de la década de los 90' hasta la actualidad.

### 4.1 Hipótesis particular

En el contexto del ámbito metropolitano de la CABA y específicamente en la zona sur (donde históricamente han existido menores inversiones en materia de infraestructura y equipamientos, o donde se han localizado los usos más insalubres de la ciudad), nos encontramos con grandes áreas libres o poco intervenidas, inexistentes en otros contextos del ámbito metropolitano. Dichas zonas "libres" se han convertido en potenciales para la implantación del modelo de UC y suponen la pérdida de espacios de valor paisajístico,

productivo y/o ambiental; la renuncia a la planificación y calificación del ambiente metropolitano y la desvinculación de la trama urbana de un sector urbanizado degradado.

## **5 DESARROLLO**

### **5.1 El lugar. La Región Metropolitana de la Ciudad de Buenos Aires.**

Los modelos suburbanos cerrados llegan a la Argentina de forma tardía en relación al resto de Latinoamérica. Convertidas en “moda” a escala global y motivadas fundamentalmente por grupos económicos y promotores inmobiliarios, las UC reproducen un modelo de suburbanización producido en Estados Unidos, las “gated communities”, confinadas por un muro perimetral, con sistemas de seguridad privada y control de acceso, y características similares a las “garden cities o ciudades jardín” (Howard, 1902).

En el AMBA el desarrollo más importante se da a partir de la década del 90’ en las zonas norte y noroeste (Municipios de Pilar, Tigre, Escobar, San Isidro). Si bien los primeros antecedentes de UC en la RMBA se remontan a 1930, es entre 1930 y 1990 que se construyen 58 emprendimientos. Luego, en sólo 10 años (1990-2000) se construyeron más de 200 emprendimientos (AABA, 2004).

Dicha localización y crecimiento se asocia a la inversión del estado en autopistas (Au. Panamericana- ramal Tigre y ramal Pilar) realizada durante la dictadura militar (1976-1983) sobre el eje preferencial de crecimiento de la CABA (Norte), históricamente asociado a los estratos sociales más altos y, en consecuencia, a una mayor inversión en equipamiento, infraestructuras y servicios.

Por otro lado, una serie de leyes territoriales ha favorecido las condiciones para tal desarrollo, en entornos con características ambientales y paisajísticas únicas como las que presentan el “Delta del Paraná” (Área protegida provincial), “El Río Luján” (Área protegida provincial), la “Reserva Otamendi” (Área protegida nacional) y amplias zonas rurales (no protegidas pero de gran importancia como patrimonio paisajístico cultural evolutivo)<sup>1</sup>.

En la actualidad, el grado de saturación de la zona norte ha redirigido el desarrollo de UC hacia zonas alternativas (oeste, sur-oeste y sur-este), posicionando al sur como nuevo concentrador de las mismas. Este fenómeno es fomentado por promotores inmobiliarios y a través de un dispositivo de prensa-propaganda que direcciona la mirada de inversores y futuros habitantes desde inicios del 2003:

...“La zona sur está de moda...por un lado por el aprovechamiento de tierras vírgenes y caminos que transforman esa zona en un lugar de rápido acceso desde y hacia la Capital Federal...el sur es una gran oportunidad para afincarse y encontrar la tranquilidad deseada”... (Suplemento Countries Diario Clarín, “Otro Alto para Hudson”, julio de 2008).

### **5.2 El Corredor Sur**

El sur, históricamente objeto de un menor grado de inversión pública en infraestructuras, servicios y equipamiento, se caracteriza en la actualidad, por la convivencia de áreas industriales y residenciales y una gran cantidad de asentamientos informales, barrios de nivel socio-económico bajo y grandes áreas vacantes y de economía de suelo.

Aunque existe aún una cantidad menor de UC en comparación con otras áreas del AMBA, nuevos proyectos de grandes superficies se multiplican todos los años, lo que pone de manifiesto la tendencia para el sector, que no escapa a los procesos de suburbanización y periurbanización dirigido a los sectores pudientes.

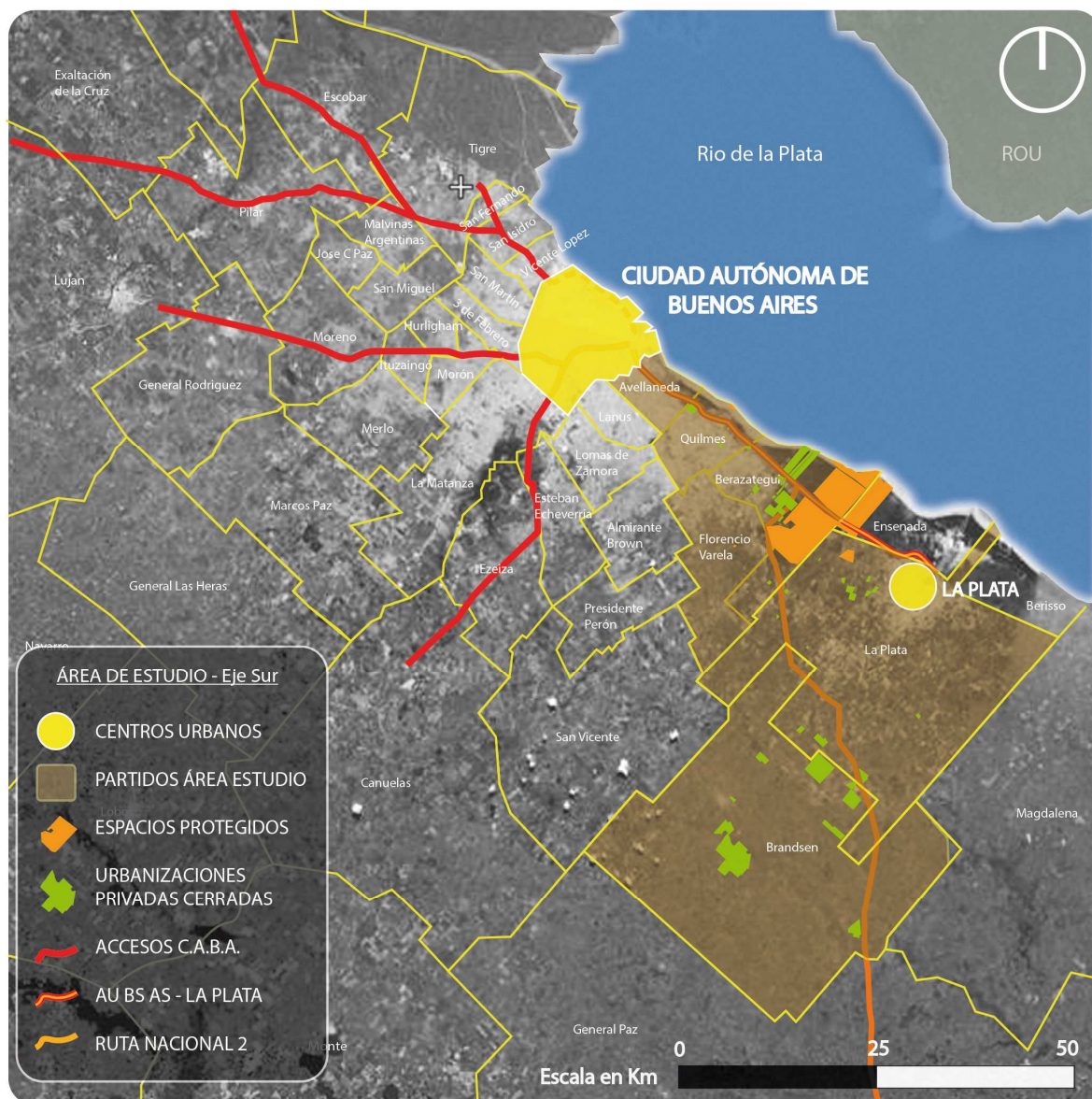
Si bien se parte de un análisis de los partidos de la RMBA atravesados por la Autopista Buenos Aires - La Plata y por la Autovía N°2, es decir Avellaneda, Quilmes, Berazategui, Florencio Varela, La Plata y Brandsen (Fig.1), se toman a modo de caso de estudio, los partidos de Berazategui y Brandsen, por tratarse de aquellos en donde la presión y desarrollo de UC es más relevante.

Se aprecia a continuación, cómo el eje analizado, además de grandes extensiones de áreas no urbanizadas

---

<sup>1</sup> Decreto-Ley Provincial N°8912/77 “Ley de ordenamiento territorial y usos del suelo”. Decreto reglamentario 9404/86 “regulación de la constitución de clubes de campo”. Resolución provincial 74/97 Secretaría de tierras “barrios cerrados”. Decreto 27/98 “Reglamentación para barrios cerrados”.

posee espacios con calidad paisajística o áreas protegidas como la “Reserva Ecológica La Saladita”, la “Reserva Natural Selva Marginal Hudson” (1200 has.), la “Reserva Natural Integral Punta Lara”, el “Parque Provincial y Reserva Forestal Pereyra Iraola” (10.248 has.), la “Reserva Fundación Elsa Shaw de Pierson”, “El Destino Parque Costero del Sur” y el “Parque Provincial Costero del Sur”.



**Figura 1. Espacios protegidos y UC en el corredor sur del AMBA (La Au. Buenos Aires- La Plata y la Autovía N°2)**  
Elaboración propia sobre la base de Google Earth, 2011.

## 5.3 Casos testigo

### 5.3.1 Partido de Berazategui

Pertenece a la segunda corona de crecimiento del Área Metropolitana de Buenos Aires, posee una población de 287.913 habitantes (Censo 2001 – INDEC), 217 km<sup>2</sup> y una densidad de 1.703,3 hab. / Km<sup>2</sup>. De sus 217 km<sup>2</sup>, posee 114.48 km<sup>2</sup> de superficie natural protegida (aproximadamente 52% del partido), conformadas por el “Parque Provincial y Reserva Forestal Pereyra Iraola” y la “Reserva Natural Selva Marginal Hudson y Punta Lara”.

Posee buena conectividad con los principales centros urbanos (30 Km. de Buenos Aires y 15 Km. de La Plata) y es paso obligado hacia las ciudades balnearias de la costa atlántica, situación excepcional de accesibilidad que en combinación con la presencia de suelo no urbanizado “libre” y la voluntad municipal de generar inversiones privadas en el partido, ha convertido a este municipio en uno de los principales

exponentes de privatización y presión urbana sobre espacios de valor ambiental de todo el corredor sur del Área Metropolitana. Existen actualmente (Tabla 1 y Figura 2) un total de 22 UC (aproximadamente unas 1700 has.), un 7,80% de la superficie total del partido. Esto supone más de 8.000 lotes de uso residencial y aproximadamente 32.000 nuevos habitantes para el partido<sup>2</sup>.

BERAZATEGUI								
Nº	Año	Nombre Emprendimiento	Localidad	Localización	Tipología	Sup (has.)	Lotes	
							Cant.	sup (m2)
1	1943	Ranelagh Golf Club	Ranelagh	Av. Este y c/359	BC	6	44	700
2	1974	El Pato Country	S/D	BsAs-La Plata Km 40,8 a MDQ	CC	22	336	300
3	1979	Club El Carmen	S/D	BsAs-La Plata Km. 40,8 a MDQ	BC	91	479	600
4	1996	Village del Parque	J.M.Gutierrez	C Gral. Belgrano Km. 34,5	BC	20	132/ 168	800
5	1997	Abril S.A.	Hudson	BsAs-La Plata Km. 30,5 a MDQ	ME	312	1390	1050
6	1997	Puerto Trinidad	Hudson	BsAs-La Plata Km. 27 a MDQ	ME	336	1850	1000
7	1999	Victoria Village	Hudson	BsAs-La Plata Km. 32 a MDQ	BC	90	S/D	S/D
8	2000	Fincas de Iraola	S/D	BsAs-La Plata Km. 34 a MDQ	BC	45	377	715
9	2001	Altos de San Juan	S/D	Camino Gral. Belgrano Km. 36	BC	2	30	600
10		Los Ombúes de Hudson	Hudson	BsAs-La Plata Km. 34 a MDQ	BC	20	151	800
11	2005	Pampas Pueblo de Hudson	S/D	S/D	ME	S/D	S/D	S/D
	2004	Las Acacias	Hudson	BsAs-La Plata Km. 34 a MDQ	BC	S/D	84	700
	2005	Maltería Casonas/ Maltería Residencial/ Casonas de la Maltería/ Centro Cívico Comercial/ Plaza Comercial	Hudson	BsAs-La Plata Km. 34 a MDQ	CON y otros	50	S/D	S/D
	2010	Miradores Residencial/ Marinas de Hudson	Hudson	BsAs-La Plata Km. 34 a MDQ	CON y BC	S/D	S/D	S/D
12	2006	Fincas de Iraola II	Hudson	BsAs-La Plata Km. 34 a MDQ	BC	44	328	760
13	2008	Fincas de Hudson	Hudson	S/D	BC	46	377	715
14	2009	Hudson Park	Hudson	BsAs-La Plata Km. 34,5 a MDQ	ME	70	450	600
15	Post 2003	Las Golondrinas	Hudson	BsAs-La Plata Km. 31,5 a MDQ	BC	37,5	296	600/1200
16	Post 2003	Barrio Parque El Carmen	S/D	S/D	BC	64	308	840
17	Post 2003	Country Los Troncos	S/D	S/D	BC	25	262	450
18	Post 2003	Altos de Hudson I	Hudson	BsAs-La Plata Km. 33 a MDQ	BC		95	450/850
19	Post 2003	Altos de Hudson II	Hudson	BsAs-La Plata Km. 33 a MDQ	BC	14	195	470/650
20	Post 2003	Barrancas de Iraola	Hudson	BsAs-La Plata Km. 37 a MDQ	BC	12	142	600/900
21	Post 2003	Greenville Polo & Resort Crowne Plaza	Hudson	BsAs-La Plata Km. 32 a MDQ	ME	130	713	750
22	2011	Pueblos del Plata	Hudson	BsAs-La Plata Km. 32 a MDQ	ME	250		
	2011	Villalobos	Hudson	BsAs-La Plata Km. 32 a MDQ	BC	64	454	600/1100
TOTALES						1686,5	8361	

Tabla 1: UC en el Partido de Berazategui

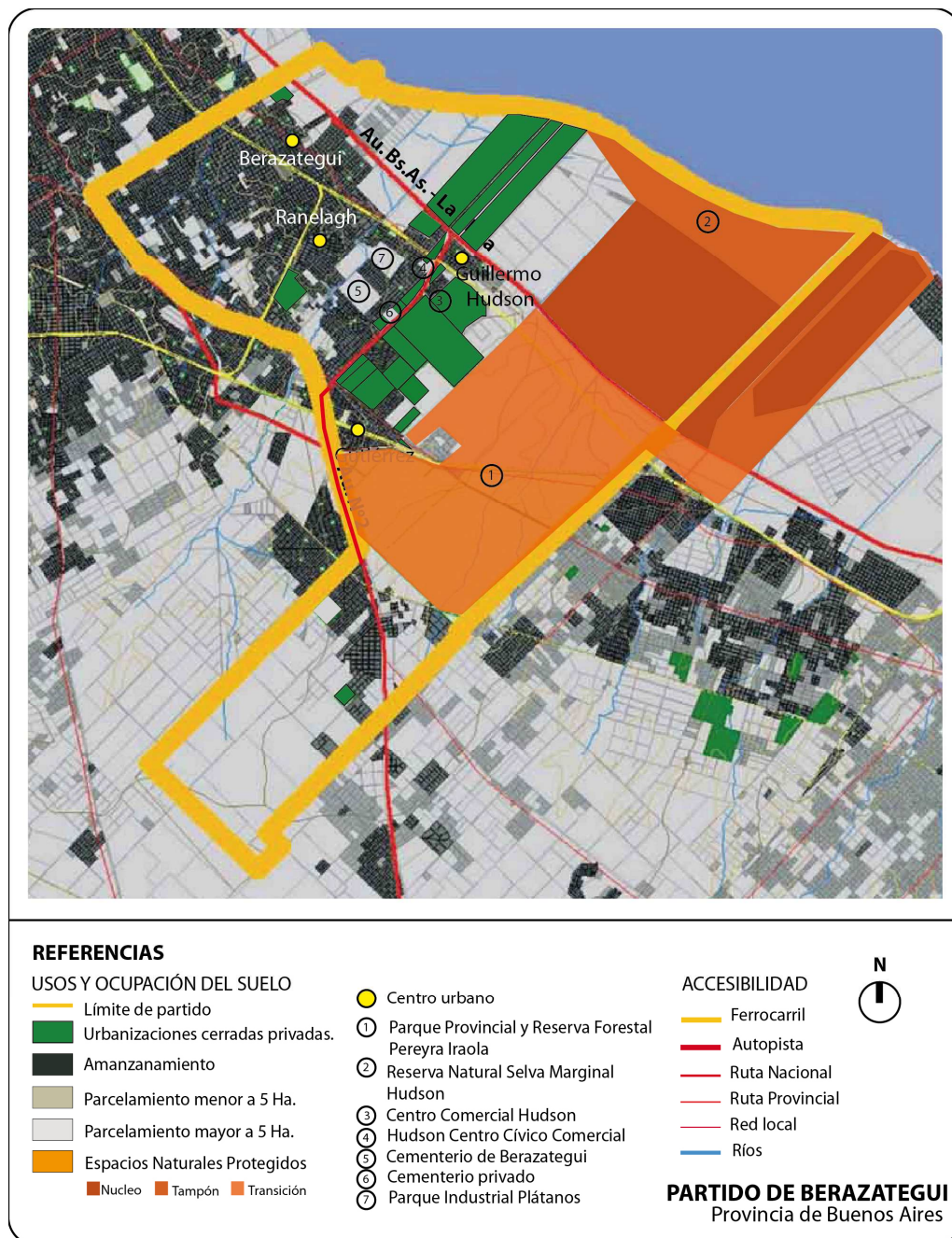
BC: Barrio cerrado; CC: Club de campo; ME: Megaemprendimiento; CON: Condominio; CCH: Club de Chacras S/D: Sin dato. Elaboración propia, 2012.

Se constata (Fig. 2 y Fig. 3) cómo los emprendimientos se concentran en la bifurcación entre Autovías, en torno al Parque Pereyra Iraola (parque de escala metropolitana de gran valor ambiental, histórico y paisajístico) y en la zona costera del Río de La Plata, en forma aledaña a la Reserva Natural Selva Marginal Hudson<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Si consideramos que una familia "tipo" está compuesta por cuatro individuos (un matrimonio con dos hijos).

<sup>3</sup> De acuerdo al diagnóstico desarrollado por el Plan Urbano Ambiental uno de los temas que requieren ser considerados a nivel





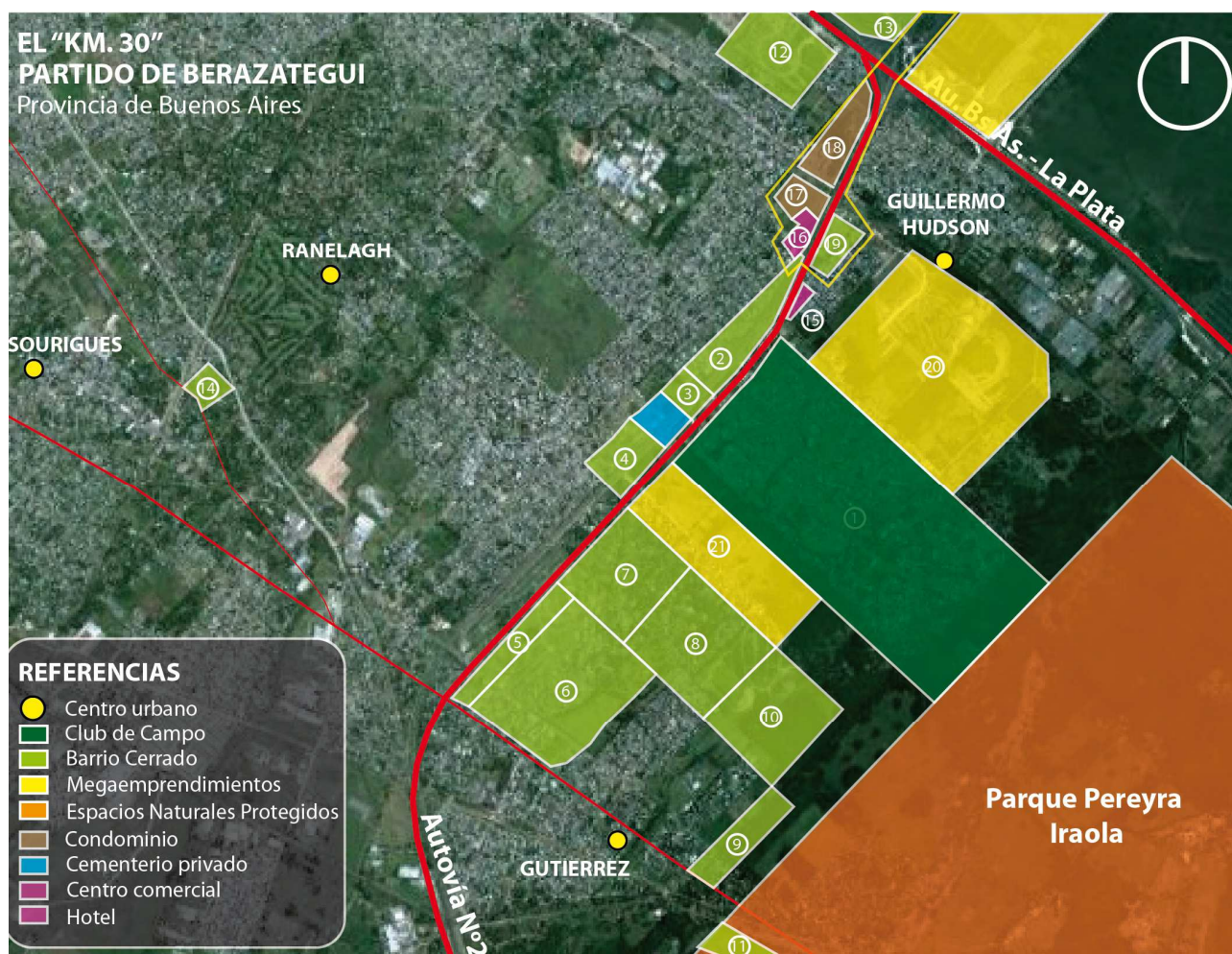
**Figura 2: Urbanizaciones cerradas y espacios protegidos del Partido de Berazategui**  
Elaboración propia (base CIM)

Se combinan varias tipologías, las de mayor tamaño o “mega-emprendimientos” (Abril, Pampas Pueblo de Hudson, Hudson Park, Puerto Trinidad, Greenville Polo & Resort, Pueblos del Plata) reproducen dentro de un predio exclusivo e inaccesible equipamientos y usos urbanos como escuelas, universidades, centros médicos, hoteles, áreas comerciales, además de los habituales usos sociales y deportivos de los barrios cerrados.<sup>4</sup> El resultado urbanístico es una gran extensión de suelo privatizado (el “Km. 30”) de funcionamiento autónomo, independiente de los centros urbanos adyacentes (Ranelagh, G. Hudson y Gutiérrez), entre los cuales resulta entorpecida la posibilidad de continuidad de la trama urbana, algo similar

metropolitano son la definición y planes de manejo de los grandes espacios abiertos de escala metropolitana (Bosques de Ezeiza, Parque Pereyra). “... Los complejos de alcance metropolitano como el Delta del Paraná, el Parque Pereyra Iraola y los bosques de Ezeiza, en conjunto, configuran una oferta destacada en cantidad y calidad a proteger”.... Pág.15, Plan Urbano Ambiental, junio de 2006. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>4</sup> Los megaemprendimientos son una de las tipologías de UC de más repercusión no sólo en lo que respecta al tamaño de los emprendimientos sino también en relación a la autonomía que plantea, donde todos los servicios se confinan al interior de la UC, no habiendo necesidad de vinculación con los centros urbanos aledaños.

a lo que sucede en el partido de Pilar en el Km. 50 de la Au. Panamericana (Vidal Koppmann, 2008).



**Figura 3: “Nueva Centralidad”, el “Km. 30” del Partido de Berazategui**  
Elaboración propia sobre la base de Google Earth, 2011.

El Parque Pereyra Iraola (declarado en 1967 Parque Natural y en 2008 Reserva de Biosfera) creado por Decreto Provincial N°1465 en el año 1949, se reduce hoy a los terrenos de las Estancias San Juan y Santa Rosa. El resto de los terrenos del parque natural pasaron a dominio de UC como el caso de la Estancia Abril<sup>5</sup>.

El modelo de urbanización promovido desde los 90' y hasta la actualidad (en este caso por el municipio de Berazategui) es globalmente considerado, tanto por la “ecología urbana” como por el “urbanismo sustentable”, como un modo de vida urbano con muy altos costos ecológicos. Se trata de modelos residenciales difusos (de alto consumo de energía, agua y suelo), de muy baja densidad y fuertemente dependientes del uso del automóvil (medio privado y masivo altamente consumidor de suelo y energía) ya que la mayoría de sus habitantes trabaja en la Ciudad de Buenos Aires o en la Ciudad de La Plata. A esto, debe sumarse el impacto que producen sobre el territorio las obras de adaptación (movimientos de suelo, incorporación de lagunas artificiales, desmontes), la alteración de los ecosistemas, servicios ecológicos, etc. En Berazategui, la mayoría de los emprendimientos se localizan en las zonas aledañas o “de amortiguación” del espacio protegido o en terrenos con particular valor ambiental<sup>6</sup>.

A partir del año 2011 se ha lanzado el emprendimiento “Pueblos del Plata” (250 has.) en los terrenos aledaños al emprendimiento “Puerto Trinidad”, a su vez colindante con la Reserva Natural Selva Marginal

<sup>5</sup> No expropiada en 1967 por Perón para la conformación del Parque Pereyra Iraola.

<sup>6</sup> El country Abril posee en su configuración además de arboledas centenarias, una laguna natural conectada por arroyos a la zona protegida de la Reserva de Biosfera.



Hudson<sup>7</sup> (selva subtropical más austral del mundo). El desarrollo de UC en Berazategui es voluntad del gobierno local. El intendente de Berazategui, hijo del Secretario de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación (ex- Intendente de Berazategui) considera, entre otras cosas, a Nordelta (mega-emprendimiento en la zona norte de gran impacto sobre el recurso natural y cultural del Delta del Paraná) como un modelo de desarrollo urbanístico a imitar sobre el bosque marginal de la ribera del Río de la Plata:

“... un nuevo desafío para los próximos años es el nuevo Berazategui, que está en el río. Tenemos 22 kilómetros de costa sin desarrollar, este año vamos a presentar el plan director de desarrollo costero, muy parecido a lo que tiene Tigre con su costa y su nordelta, nada más que va a ser el surdelta...”<sup>8</sup>.

### 5.3.2 Partido de Brandsen

Pertenece a la cuarta corona de crecimiento del área metropolitana de Buenos Aires con una superficie total de 1.130 km<sup>2</sup>. Se trata de un municipio de fuerte carácter rural, su ciudad cabecera es Coronel Brandsen (localizada en la intersección de las rutas provinciales N°210 y N°215). Su población total es de 22.514 habitantes (Censo 2001, INDEC), 18.874 de carácter urbano. Puede observarse en el caso de Brandsen, cómo la presión urbana a partir de UC se desplaza a partidos más lejanos con emprendimientos de mayor tamaño. Mientras en Berazategui existen 22 emprendimientos que totalizan 1.700 has., en Brandsen con casi la mitad de emprendimientos (14) se cuadruplica la superficie (4.160 has.). Todos se localizan en torno a la Autovía N°2 o en torno al casco urbano de Coronel Brandsen, en el cruce de las rutas provinciales<sup>9</sup>. Los lotes proyectados suponen un aumento de población que equivaldría a la población urbana censada en 2001.

BRANDSEN								
Nº	Año	Nombre Emprendimiento	Localidad	Localización	Tipología	Sup (has.)	Lotes	
							Cant.	sup (m2)
1	1970	Los Bosquecitos	Brandsen	Au. 2. Km. 58 RP 215. Km. 38	BC	140	S/D	400/500
2	1985	Estancia Las Malvinas. Malvinas I	Jeppener	Au. 2. Km. 58 RP 215. Km. 49	ME	2000	S/D	3000/26000
	1998	Malvinas II	S/D	S/D	CCH	S/D	S/D	S/D
	2007	Malvinas III, IV, V, VI, y VII.	S/D	S/D	CCH	S/D	S/D	S/D
3	1994	Campos de Roca	Brandsen	Au. 2. Km. 65	CCH	270	377	3500/25000
4	1999	Chacras de Hudson	Brandsen	Au. 2. Km. 74	CCH	260	341	4000/13000
5	2000	La Alborada	Brandsen	Au. 2. Km. 58	CC	S/D	S/D	1000/6000
6	2004	Posta Sur	Brandsen	Au. 2. Km. 58 RP 215. Km. 36	BC	104	226	1500
7	2005	Campos de Roca II	Brandsen	Au. 2. Km. 65	BC	230	555	2350
8	2006	Posada de los Lagos	Brandsen	Au. 2. Km. 72,2	CC	66	210	1000/1400
9	2007	Barrio Parque Usandizaga	Brandsen	Bs As - La Plata	BC	S/D	30	2500
10	2008	El Mirador	Brandsen	Au. 2. Km. 90	CC	252	60	2000
11	2008	Area 60 Sur	Gómez	Au. 2. Km. 64	ME	500	1500	1000
12	2008	La Faustina	Brandsen	Au. 2. Km. 76,6	CCH	100	350	1150
13	-	Altos de Brandsen	Brandsen	C/ los Indios 1074 e/ Ramirez y G. Bell	CC	38	210	800
14	2011	Haras del Sur III	Samborombón	Au. 2. Km. 73	CC	200	1049	1000
		<b>TOTALES</b>				<b>4160</b>	<b>4.908</b>	

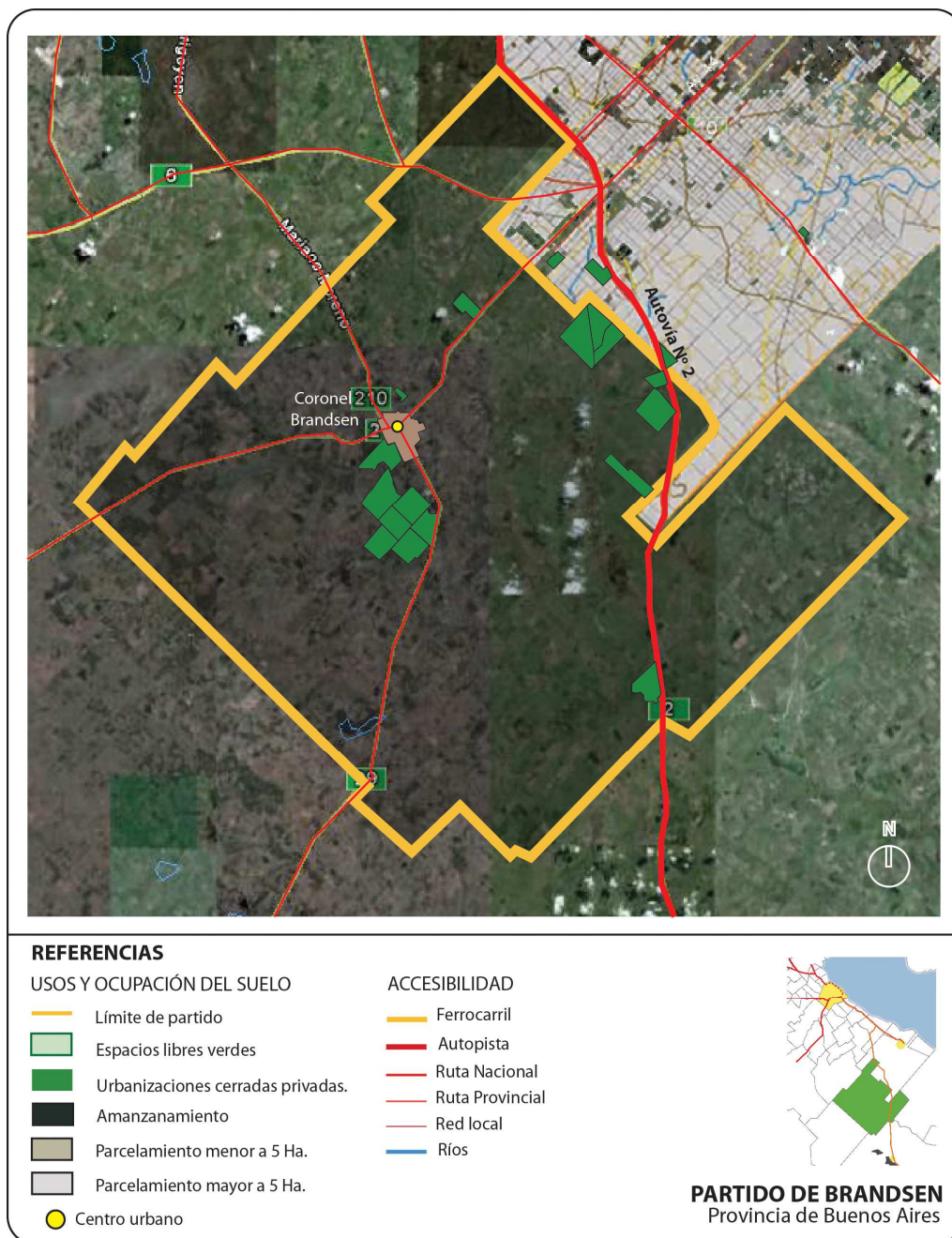
**Tabla 2: UC en el Partido de Brandsen.** BC: Barrio cerrado; CC: Club de campo; ME: Megaemprendimiento; CON: Condominio; CCH: Club de Chacras; S/D: Sin dato. Elaboración propia, 2012

<sup>7</sup> La empresa Caputo Hermanos S.A. ha presentado la documentación para el estudio de prefactibilidad el día 24 de junio de 2011 y el estudio de Impacto Ambiental el 2 de febrero de 2012. El 31 de agosto de 2011, el secretario de gobierno (Gustavo A. Campos) responde indicando el inicio del trámite de prefactibilidad, indicando además que es de interés del Poder Ejecutivo municipal dicho desarrollo ya que “...la planificación del área apunta a la urbanización, que resulta ser una de las metas inmediatas de este municipio”...

<sup>8</sup> “El desafío que nos espera en los próximos años es el nuevo Berazategui, el desarrollo del frente costero” Informe Digital Metropolitano. N°93. Febrero de 2012. Disponible en: [http://www.metropolitana.org.ar/idm/idm\\_93/nota3.php](http://www.metropolitana.org.ar/idm/idm_93/nota3.php)

<sup>9</sup> Según el Suplemento del diario Clarín del 19 de enero de 2008, tabla: valor del m2 de terrenos en urbanizaciones cerradas. La zona sur figuraba a 20 U\$S/m2 (La Plata), mientras que la zona norte entre 200 y 800 U\$S/m2 (San Fernando). El valor de Brandsen que no figura oscilaba entre los 13 y 14 U\$S/m2.



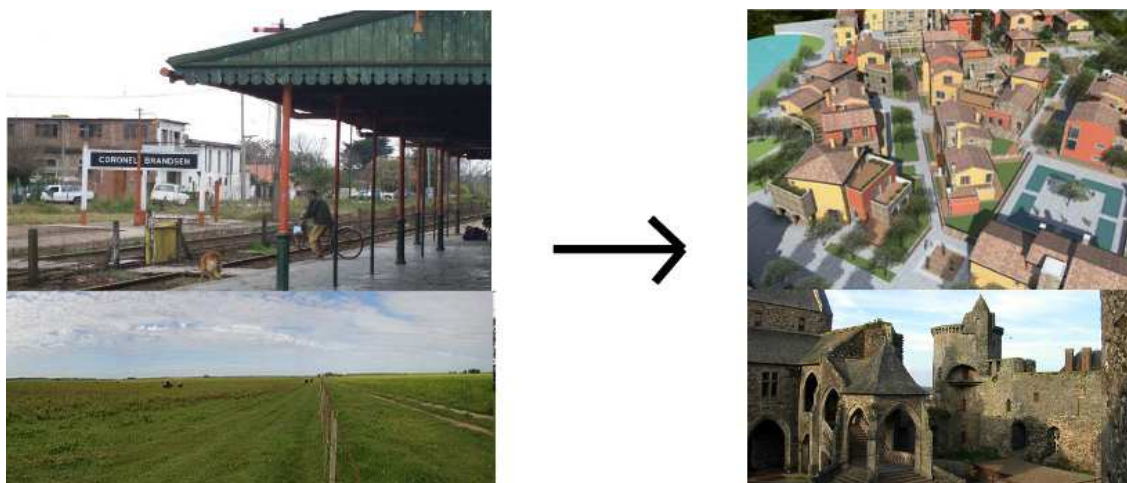


**Figura 4. Urbanizaciones cerradas del Partido de Brandsen**  
Elaboración propia sobre la base de Google Earth, 2011

Las tipologías existentes son: “Clubes de Chacras”, “Club de Campo” y “Mega-emprendimientos”, todas tipologías que se caracterizan por ser de gran tamaño y con una fuerte afectación sobre el paisaje, paradójicamente es desde ese lugar que se remarca la potencialidad de sus características:

...“Es una de las localidades que más proyección tiene por su entorno agreste y su cercanía a la ciudad...” (Suplemento Countries Diario Clarín, “Brandsen, una apuesta a futuro”, julio de 2008).

A modo de ejemplo de las mutaciones que se producen en el ámbito rural, el mega-emprendimiento “Área 60”, en uno de sus barrios, “El Borgo”, pretende reproducir en medio de la pampa un barrio medieval. En la imagen a continuación puede observarse las características paisajísticas (tanto rurales como urbanas del Partido de Brandsen y el modelo que promueve el emprendimiento en zona rural, el cual pretende reproducir una “ciudad medieval” en medio de la pampa).



**Figura 5: Brandsen, su paisaje rural y urbano y el proyecto para el Barrio “El Borgo”**  
(Municipio de Brandsen y Página Web “Area 60”)

## 6 REFLEXIONES FINALES

Podríamos afirmar que desde mediados del SXX, las discusiones, reuniones y actividades científicas<sup>10</sup> en materia de “desarrollo sustentable” y “urbanismo sustentable”, en un contexto mundial de crisis energética y ambiental, son un hecho relevante y también podemos afirmar que a partir de éstas, han surgido objetivos y estrategias ya aceptadas de forma generalizada.

Sin embargo, las medidas adoptadas, verdaderamente eficientes para alcanzar los objetivos planteados, son muy escasas. Las ciudades, heridas en la tierra, resultan centrales dentro de la problemática ambiental así como para la vida humana, más aún, cuando las proyecciones demográficas mundiales plantean que la población urbana continuará creciendo. En este contexto, la ciudad del SXXI debería plantear nuevos paradigmas y no la depredación de un recurso no renovable como la tierra una vez urbanizada.

En el presente trabajo, hemos descripto, por un lado, cómo el modelo de UC promovido en Argentina, se contradice con los objetivos y estrategias discutidas a nivel global en pos de un “urbanismo sustentable”, o al menos, en pos de un “urbanismo de mayor racionalidad ecológica”.

Dichas contradicciones quedan planteadas, por un lado, en la estructura, morfología y apropiación del suelo del modelo: modelo difuso de muy baja densidad (con alto consumo de energía, agua y suelo), de fuerte dependencia del automóvil (medio privado masivo, también gran consumidor de energía y suelo), con diseños urbanos que a partir de la incorporación de lagunas artificiales, canchas de golf, la realización de movimientos de suelo sobre los niveles naturales y la forestación con nuevas especies, entre otras operaciones, alteran fuertemente los “servicios ecológicos”<sup>11</sup> (Fernández, Herrero y Martín, 2010) ; y por otro lado, en sus consecuencias socio-territoriales: la *segregación social* y *fragmentación territorial*, configuran grandes barreras urbanas, elevan el valor del suelo circundante promoviendo procesos de gentrificación en las poblaciones de menores recursos y “sectorizan” las clases sociales aumentando las distancias entre las mismas.

<sup>10</sup> (1972) “1er Cumbre de la Tierra” – Medio Humano de Naciones Unidas; (1980) Informe “Estrategia Mundial para la Conservación de la Naturaleza y de los Recursos Naturales” (UICN); (1981) Informe “Global 2000”- Consejo de Calidad Medioambiental de EE.UU.; (1982) “Carta Mundial de la ONU para la Naturaleza”; (1981) Creación de WRI - Instituto de Recursos Mundiales; (1983) La ONU crea la Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo; (1987) Informe Brundtland – Comisión Mundial de Medio Ambiente y Desarrollo de Naciones Unidas; (1992) “2da Cumbre de la Tierra” - Conferencia sobre Medio Ambiente y Desarrollo, nace la “Agenda21”, “Convenio sobre cambio climático”, “Convenio sobre la declaración de Río”, “Declaración de Principios relativos a los Bosques”; (1994) “Conferencias de Ciudades Europeas de Sostenibles”: (1994) Aalborg – “Carta de Aalborg” - , (1996) Lisboa, (2000) Hannover, (2004) Aalborg + 10 – Campaña europea de ciudades y pueblos sostenibles, (2007) Sevilla, (2010) Dunkerque; (1993) “V Programa de acción en materia de Medio Ambiente de la UE 1992-2000”; (1996) “2da Conferencia de Hábitat y Asentamientos Humanos”, Estambul; (1996) “Conferencia EURO-MED Ciudades Sostenibles”, Sevilla; (1997) Convención Marco de la ONU sobre cambio climático – “Protocolo de Kioto” entrará en vigor en 2005; (2000) “Carta de la Tierra”; (2001) “V Programa de acción en materia de Medio Ambiente de la UE 2001-2010”; (2004) Cumbre de Johannesburgo “Río + 10”; (2004) Conferencia sobre la diversidad biológica – “Declaración de Kuala Lumpur” ; (2005) Entra en vigor el Protocolo de Kioto; (2006) Comunicación al Consejo y Parlamento Europeo sobre una “Estrategia temática para el medio ambiente urbano”; (2007) Cumbre de Bali. Redefinición del Protocolo de Kioto; (2012) Cumbre “Río + 20” El futuro que queremos”.

<sup>11</sup> Cambios en la regulación hidrológica, fertilidad del suelo y biodiversidad.

Hemos descripto, cómo las UC en el corredor sur del conurbano bonaerense (casos testigo de Berazategui y Brandsen) impactan fuertemente en un territorio carente de equipamiento y espacios de esparcimiento para su población residente en la ciudad tradicional, donde los espacios libres de gran valor paisajístico, productivo y/o ambiental se pierden al ser ocupados por el modelo urbano privado de UC, renunciando de esta forma a las posibilidades de planificación y calificación del ambiente metropolitano (foco de conflictividad social y ambiental), que debiera estar atento a la demanda y necesidades de la población del área en general y no de un sector en particular. La presión urbana sobre espacios de valor paisajístico y ambiental y la transferencia de estos espacios a dominio privado compromete bienes y recursos de naturaleza pública y condiciona a su vez las posibilidades de aprovechamiento de estos.

En términos de planificación, existen una serie de normativas que lejos de limitar y controlar, han favorecido las condiciones para el desarrollo ilimitado de UC<sup>12</sup>, donde gobiernos locales tienen la competencia para determinar las zonas para la localización de las mismas casi sin limitaciones.

Los gobiernos locales promueven en forma unilateral mega-emprendimientos inmobiliarios altamente redituables para el sector privado, que atienden exclusivamente a la demanda de los sectores más pudientes, sin consideración de una planificación estratégica general para el área en pos de una gestión inclusiva del suelo y en consecuencia “urbanística y socialmente sustentable”, en un contexto de falta total de regulación y planificación a escala regional del ámbito urbano y de los espacios con valor ambiental, paisajístico y patrimonial.

Quedan pendientes, por lo tanto, los debates sobre las competencias de dichos gobiernos locales y provinciales sobre la gestión de espacios de valor ambiental, paisajístico, o bien, productivo, pero también la aplicación de normativas que controlen y limiten el desarrollo de UC a nivel nacional.

La relación entre actores/ agentes sociales en el contexto de la normativa actual resulta compleja. Ya hemos enunciado algunas cuestiones en relación a los gobiernos en sus diferentes escalas; el agente social privado prioriza la rentabilidad y el negocio, para éste es más rentable una UC que un área agrícola, un parque metropolitano o un espacio protegido. El propietario de tierras productivas, a su vez, prefiere vender suelo para la implantación de UC a que las mismas sean explotadas para la producción, ya que dadas las políticas rurales, también les resulta más rentable. El habitante de UC elige vivir en espacios de ciertas características y fundamenta su existencia en el ocultamiento de las problemáticas que genera y que ya hemos mencionado, no sólo en materia ambiental, sino también social, cultural y territorial.

La necesidad de normas y una ley de suelo más estricta cobra fundamental relevancia en este contexto, cabe preguntarnos entonces ¿Cómo definir estrategias de crecimiento urbano que eliminen o posterguen los efectos de un urbanismo de derroche sobre el medio ambiente pero que consideren las motivaciones habitacionales de las poblaciones que eligen la UC como vivienda permanente sin atentar contra el derecho de otros sectores de la población?. ¿Qué instrumentos harían posible mitigar dicha presión?.

## BIBLIOGRAFIA

ARENDT, H. (1993). *La condición humana*. Barcelona: Paidós.

ASCHER, F. (2004). *Los Nuevos Principios del Urbanismo*. Madrid: Alianza.

BLACKLEY E. & SNYDER, M (1999). *Fortress America, gated communities in the United States*. Cambridge: Brookings Institution Press. Lincoln Institute for Land Policy.

BORJA, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid: Alianza.

CABRALES BARAJAS, L. F. (2004). Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica. *Revista Ería (Oviedo)*, 63, 53-57.

CALDEIRA, T.P. (2000). *Cidade de muros. Crime, segregacao em Sao Paulo*. Sao Paulo: Edusp.

CANOSA ZAMORA, E. (2002). Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial. *Revista Ciudad y Territorio (Madrid)*, 133 y 134, 545-564.

FERNANDEZ, L., HERRERO, A. y MARTÍN, I. (2010). La impronta del urbanismo privado. *Ecología de las*

---

<sup>12</sup> Decreto Ley Provincial N°8912/7 “Ley de Ordenamiento Territorial y usos del suelo”, Decreto Reglamentario 9404/86 “Regulación de la constitución de clubes de campo”; Resolución provincial 74/97 Secretaría de Tierras “Barrios Cerrados”; Decreto 27/98 “Reglamentación para barrios cerrados”.

urbanizaciones cerradas en RMBA. *Revista Scripta Nova (Barcelona)*, Vol. XIV, 331 (61).

JANOSCKA, M. (2002). Nordelta-Ciudad Cerrada. El análisis de un nuevo estilo de vida en el Gran Buenos Aires. *Revista Scripta Nova (Barcelona)*. Vol. VII, 146 (121).

MALDONADO, T. (1999). *Hacia una racionalidad ecológica*. Buenos Aires: Infinito.

MC. KENZIE, E. (1994), *Privatopia. Homeowner Associations and the rise of residencial private movement*. New Haven and London: Yale University Press.

RAMOS, J.S. (2010). *Ciudad, espacio libre y funcionalidad ecológica. Una aproximación territorial al estudio del medio ambiente en el área metropolitana de Sevilla*. Tesis Doctoral por la Universidad Pablo de Olavide, Sevilla, España.

ROITMAN, S. (2003). Barrios cerrados y segregación social urbana. *Revista Scripta Nova (Barcelona)*, Vol. VII, 146 (118).

SVAMPA, M. (2001). *Los que ganaron*. Buenos Aires: Biblos.

VIDAL KOPPMANN, S. (2008). *Transformaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires en la última década del SXX: La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia*. Tesis Doctoral FLACSO, Buenos Aires.

### **Fuentes electrónicas**

Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable. [www.ambiente.gov.ar](http://www.ambiente.gov.ar) (Consulta: 10/2012-04/2013).

Diario Clarín. Suplemento "Countries". [www.clarin.com/countries/](http://www.clarin.com/countries/) (Consulta: 10/ 11/12/2009).

Diario La Nación. Suplemento "Countries". [www.lanacion.com.ar](http://www.lanacion.com.ar) (Consulta: 2009/2010/ 2011/ 2012).

Sitios oficiales de UC y buscadores. [www.urbanizacion.com/](http://www.urbanizacion.com/) [www.guiacountry.com/](http://www.guiacountry.com/) [www.verdecountry.com/](http://www.verdecountry.com/) [www.barrioseguros.com/](http://www.barrioseguros.com/) [www.grupocountry.com/](http://www.grupocountry.com/) [www.guiacountrysur.com.ar/](http://www.guiacountrysur.com.ar/) [www.ligacountrysur.com.ar](http://www.ligacountrysur.com.ar)

Atlas Ambiental de Buenos Aires. [www.atlasdebuenosaires.gov.ar/aaba/](http://www.atlasdebuenosaires.gov.ar/aaba/) (Consulta: 2009/2010/ 2011/ 2012).

Centro de Información Metropolitana. CIM- FADU-UBA. [www.fadu.uba.ar/sitios/cim/cim/presentacion.htm](http://www.fadu.uba.ar/sitios/cim/cim/presentacion.htm) (Consulta: 2009).

Sistema Federal de áreas protegidas. [www2.medioambiente.gov.ar/sifap/default.asp](http://www2.medioambiente.gov.ar/sifap/default.asp) (Consulta: 2012).

Registro Provincial de UC y clubes de campo.

[www.gob.gba.gov.ar/cdi/barrios\\_cerrados/c\\_de\\_campos\\_registrados.html](http://www.gob.gba.gov.ar/cdi/barrios_cerrados/c_de_campos_registrados.html) (Consulta: 2010).

[www.gob.gba.gov.ar/cdi/barrios\\_cerrados/barrios\\_cerrados\\_registrados.html](http://www.gob.gba.gov.ar/cdi/barrios_cerrados/barrios_cerrados_registrados.html) (Consulta: 2010).